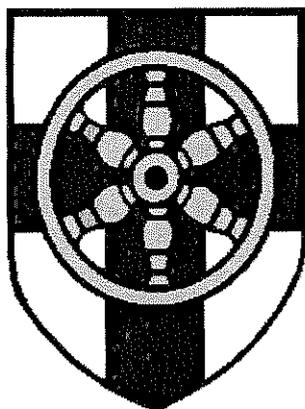

**RECHTSVERBINDLICHER
BEBAUUNGSPLAN
DER STADT LAHNSTEIN**

**NR. 24
IM MITTELGESETZ**



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND
AUSZÜGE AUS DER BEGRÜNDUNG**

BEBAUUNGSPLAN NR. 24 'IM MITTELGESETZ' DER STADT LAHNSTEIN TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

INHALT:

1.	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.....	2
2.	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	3
3.	MINDESTMASSE UND HÖCHSTMASSE FÜR DIE GRÖSSE UND BREITE DER BAUGRUNDSTÜCKE.....	4
4.	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	4
5.	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG.....	4
6.	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICK- LUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE DIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICK- LUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	5
7.	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONEN- KREISES ZU BELASTENDE FLÄCHEN	5
8.	AUSSCHLUSS LUFTVERUNREINIGENDER STOFFE.....	6
9.	ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN.....	6

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Das Plangebiet wird in Teilbereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung untergliedert. Die diesbezüglichen Eintragungen in die Nutzungsschablonen bedeuten:

1.1.1 WA 1 und WA 1a = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs.6 BauNVO

zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

unzulässig sind:

Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nrn.3, 4 und 5 der BauNVO.

1.1.2 WA 2 = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs.6 BauNVO

zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

unzulässig sind:

Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nrn.3, 4 und 5 der BauNVO.

1.1.3 WA 3 = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs.5, 6 und 9 BauNVO

zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

unzulässig sind:

Die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe nach § 4 Abs.2 Nr.2 sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nrn.2, 3, 4 und 5 BauNVO.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16, 18 Abs.1, 19 und 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone für die verschiedenen Teilbereiche festgesetzt (vgl. Planzeichnung sowie Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 1.1.3).

2. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)

- 2.1 Die Bauweise wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans (vgl. Planzeichnung) als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Gebäudelänge von 25 m nicht überschreiten.
- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Im Teilbereich mit der Bezeichnung WA 1 und WA 1a können Überschreitungen der Baugrenzen an der der Straßenverkehrsfläche abgewandten Gebäudeseite (Gartenseite) um bis zu 4 m ausnahmsweise zugelassen werden.
- 2.3 In den Teilbereichen mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig

sind oder zugelassen werden können, nur bis zu einer Größe von maximal 5 % der Grundstücksflächen zulässig.

3. MINDESTMASSE UND HÖCHSTMASSE FÜR DIE GRÖSSE UND BREITE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Teilbereich WA 3 wird auf 320 m² festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind Grundstücke mit einer Mindestgröße von 160 m², wenn auf diesen nur ein Wohngebäude mit einer Wohnung errichtet wird.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHN- GEBÄUDEN

(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird im Teilbereich WA 2 auf drei Wohnungen begrenzt.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird im Teilbereich WA 3 auf zwei Wohnungen begrenzt, sofern die Mindestgröße der Baugrundstücke 320 m² beträgt bzw. auf eine Wohnung begrenzt, sofern die Mindestgröße der Baugrundstücke weniger als 320 m² beträgt (vgl. Punkt 3.)

5. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 Abs 1 Nr.11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung **V** 'Verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325/326 STVO)' sind entsprechend dieser Funktion als Mischflächen auszubauen.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE DIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Empfehlung ohne Festsetzungscharakter:

Das nicht verschmutzte Oberflächenwasser sollte (dezentral) auf dem Grundstück versickert werden, soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Wahlweise sind dann Sickerbecken, Sickermulden oder Zisternen kombiniert mit einer Sickereinrichtung oder andere geeignete Versickerungseinrichtungen zu verwenden.

Bei einer Versickerung von nicht verschmutztem Oberflächenwasser sind vor der Durchführung die hydrogeologischen Verhältnisse zu prüfen.

Ist eine Versickerung von Regenwasser nicht möglich, so ist das unverschmutzte Oberflächenwasser über ein getrenntes Leitungsnetz zu erfassen, zu sammeln und dem nächsten Vorfluter oder dem Regenwasserkanal des Trennsystems zuzuleiten.

Als nicht verschmutztes Oberflächenwasser gilt Regenwasser, das von Dachflächen, von Fuß- und Radwegen sowie von nicht häufig befahrenen Flächen für den Kfz-Verkehr (z.B. Notzuwegungen, Stellplätzen und deren Zufahrten) abfließt.

Die Entnahme von nicht verschmutztem Oberflächenwasser zur Brauchwassernutzung (z.B. zur Bewässerung der Grünflächen, für die Toilettenspülung o.ä.) ist zulässig. Zu diesem Zweck können zusätzlich auch Wasserauffangvorrichtungen vorgesehen werden.

7. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

In der Planzeichnung sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Für sie gelten folgende Bestimmungen:

- 7.1 An der mit 'a' gekennzeichneten Stelle gilt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist hierzu eine Zuwegung zwischen der 'Horchheimer Straße' und der 'CS-Schmidt-Straße' mit einer Mindestbreite von 4 m für die Erschließung des Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3 vorzusehen. Die Zuwegung ist im westlichen Teil so anzulegen, daß der dort stehende, zu erhaltende Einzelbaum (Eibe) in seinem Bestand nicht gefährdet wird. Dabei ist ein Mindestabstand von 3 m der Zuwegung zu dem Einzelbaum -

gemessen ab der Stammitte - zu halten. Soweit dies erforderlich ist, kann an dieser Stelle die Breite der Zuwegung bis auf ein Maß von 3 m reduziert werden.

- 7.2 An der mit 'b' gekennzeichneten Stelle gilt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des nördlich angrenzenden Grundstücks.
- 7.3 An der mit 'c' gekennzeichneten Stelle gilt ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist eine für die Allgemeinheit zugängliche Spiel- und Freizeitfläche in einer Größe von mindestens 160 m² zu realisieren.

8. AUSSCHLUSS LUFTVERUNREINIGENDER STOFFE

(§ 9 Abs.1 Nr.23 BauGB)

Im Teilbereich WA 3 des Bebauungsplans ist die Verwendung von Stadtgas bzw. Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeloxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.

9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)

- 9.1 Für die Pflanzfläche mit der Kennzeichnung **P1** in der Planzeichnung wird bestimmt:
Es ist ein dichter Gehölzstreifen mit einer Mindestbreite von 4 m anzulegen und mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. Pflanzschema im Anhang). Die Sträucher sind in einem (Richt-)Pflanzverband von 1 x 1,5 m einzubringen. Zur Pflanzung der Bäume ist im Mittel je zwölf laufende Meter Länge des Gehölzstreifens mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung einzubringen. Beträgt die Länge des Gehölzstreifens innerhalb eines Baugrundstückes weniger als zwölf Meter, so ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind die Arten der im Anhang abgedruckten Artenliste 1 zu verwenden.

Zusätzlich sind vorhandene einheimische, standortgerechte Laubgehölze sowie Obstgehölze, soweit sie gesund und standfest sind, zu erhalten und bei der Neupflanzung zu integrieren.

- 9.2 Für die Pflanzfläche (private Grünfläche) mit der Kennzeichnung **P2** in der Planzeichnung wird bestimmt:

Es ist eine private Grünfläche mit dem Charakter einer Obstwiese anzulegen. Dazu ist die Fläche mit einer Wiesenmischung aus autochthonen Gräsern und Kräutern einzusäen. Weiterhin sind mindestens zwei Obstgehölze regionaltypischer Arten oder Sorten zu pflanzen. Als Qualitätsuntergrenze gilt: Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm.

Die vorhandene Roßkastanie ist zu erhalten. Die vorhandenen Obstgehölze können, soweit sie gesund und standfest sind und erhalten werden, auf die Verpflichtung zur Baumpflanzung angerechnet werden.

- 9.3 Für die Pflanzfläche mit der Kennzeichnung **P3** in der Planzeichnung wird bestimmt:

Es ist ein Gehölzstreifen mit einer Mindestbreite von 3 m anzulegen und locker mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dazu sind pro 100 m² mindestens zehn Sträucher zu pflanzen. Zur Pflanzung der Bäume ist im Mittel je fünfzehn laufende Meter Länge des Gehölzstreifens mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung einzubringen. Bei der Pflanzung sind die Arten der im Anhang abgedruckten Artenliste 1 zu verwenden.

- 9.4 Für die Pflanzfläche mit der Kennzeichnung **P4** in der Planzeichnung wird bestimmt: Im Bereich der Pflanzfläche sind je 200 m² mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung gemäß der im Anhang abgedruckten Artenliste 1 zu pflanzen.

- 9.5 In den Verkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie innerhalb oder entlang der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Bezeichnung 'a' ist pro 20 laufende Meter Straße bzw. Zuwegung im Durchschnitt der gesamten Straßen bzw. Zuwegungslänge mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung gemäß der im Anhang abgedruckten Artenliste 2 zu pflanzen.

Die Bäume sind mit Baumscheiben zu versehen. Bei der Pflanzung von Bäumen I. Ordnung sind die Baumscheiben mit mindestens 12 m² zu dimensionieren, wobei eine Mindestbreite von 3 m nicht unterschritten werden darf.

Bei der Pflanzung von Bäumen II. Ordnung sind die Baumscheiben mit mindestens 6 m² zu dimensionieren, wobei eine Mindestbreite von 2,5 m nicht unterschritten werden darf. Werden Parknischen im Verkehrsraum angeordnet, so sind die Baumscheiben entsprechend der Größe eines Parkstandes zu dimensionieren.

Die Baumscheiben können als offene Pflanzflächen ausgebildet oder mit befahrbaren, wasser- und luftdurchlässigen Elementen ausgestattet werden. 'Offene' Baumscheiben sind mit einer Landschaftsrasenmischung (mit Kräutern) einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

- 9.6 Innerhalb des Teilbereiches mit der Bezeichnung WA 2 ist auf den privaten Grundstücksflächen pro 150 m² überbauter Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung gemäß der im Anhang abgedruckten Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Beträgt die überbaute Grundstücksfläche eines Baugrundstücks weniger als 150 m², so ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Auf die Pflanzverpflichtung sind die gemäß Punkt 9.1 zu pflanzenden Bäume nicht anrechenbar.

9.7 Die zu pflanzenden Bäume müssen zumindest folgende Qualitätsbestimmungen haben:

- Stammumfang 18 - 20 cm,
- Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 mal verpflanzt mit Ballen.

In den Verkehrsflächen und in bzw. entlang der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Bezeichnung 'a' muß der Kronenansatz der Bäume bei mindestens 3 m liegen.

Die zu pflanzenden Sträucher müssen zumindest folgende Qualitätsbestimmungen haben:

- Größe 60 - 100 cm,
- 2 mal verpflanzt ohne Ballen.

9.8 Innerhalb der Teilbereiche mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3 sind Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, pro angefangene 5 m mit zwei Kletterpflanzen gemäß der im Anhang abgedruckten Artenliste 3 zu bepflanzen. Bei nicht selbstklimmenden Pflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfe anzubringen.

9.9 Innerhalb der Teilbereiche mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3 sind die Dachflächen von Flachdächern und schwach geneigten Dächern bis 15° Dachneigung mit einer Dachbegrünung mit mindestens 8 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats zu versehen. Dies gilt auch für Garagen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Flächen mit einer Größe von weniger als 10 m².¹

9.10 Die gemäß Eintrag in der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen. Alle Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung der Bäume und ihres Wurzelbereichs führen können, sind zu unterlassen.²
Wird ein zu erhaltender Baum nach dessen natürlichem Ableben entfernt, so ist auf dem jeweiligen Grundstück ein neuer Baum gemäß der im Anhang abgedruckten Artenliste 1 mit den unter 9.7 genannten Qualitätsbestimmungen zu pflanzen.

9.11 Alle beschriebenen Bepflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Das Mindestmaß der Begrünung ist einzuhalten.

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß der im Anhang aufgeführten Artenlisten zulässig.

Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus, wird vorwiegend die Verwendung von Pflanzen aus den im Anhang abgedruckten Pflanzlisten sowie sonstigen einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen - auch regionaltypischen Obstbäumen - empfohlen.

¹ Für die Durchführung einer Dachbegrünung werden keine Pflanzen explizit vorgeschrieben. Es wird empfohlen, geeignete Pflanzen aus dem Wildstaudensortiment (z.B. Sedum- und Thymian-Arten) zu verwenden.

² Bei zulässigen baulichen Anlagen, die in den Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume eingreifen, sind die Ausführungen der DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' zu beachten.

Die erstellten Neupflanzungen sind zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

INHALT:

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	10
2. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	13
3. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG	13

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

1.1 WAND- UND FIRSHÖHE

1.1.1 Für die folgenden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wird die 'Wandhöhe' (WH) definiert als das senkrecht auf der Wand der Traufseite gemessene höchste Maß von der Höhe der Geländeoberfläche bis zur Unterkante der Dachkonstruktion (Schnittkante der Wand mit der Dachkonstruktion); bei Versprünge in der Traufseite gilt das größte Maß.

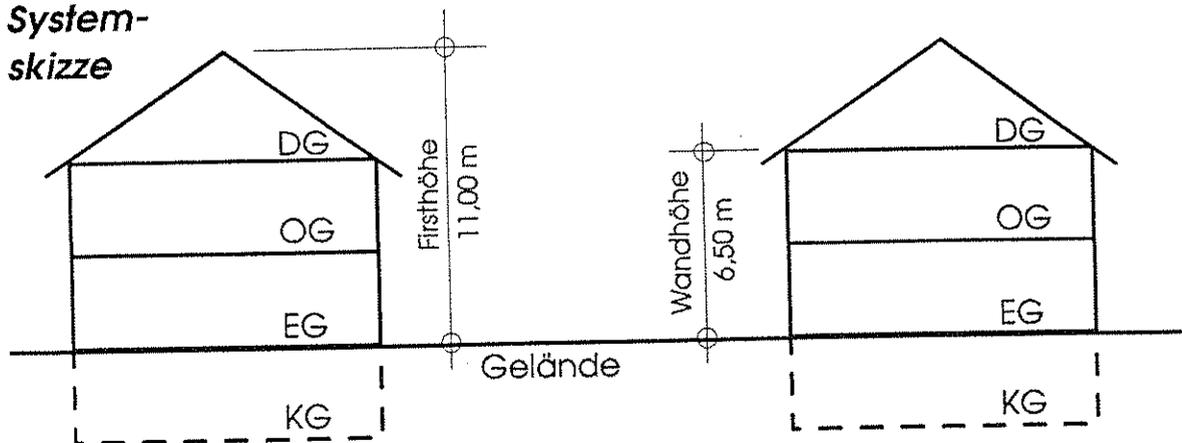
1.1.2 Die 'Firsthöhe' (FH) wird definiert als der höchste Punkt des Gebäudes über dem umgebenden Gelände; fällt das Gelände nach einer oder mehreren Seiten ab, so gilt die größte Höhendifferenz.

1.1.3 Für das Plangebiet werden Wand- und Firsthöhen folgendermaßen festgesetzt:

Die Wandhöhen werden als Höchstmaß auf 6,50 m festgesetzt.

Die Firsthöhen werden als Höchstmaß auf 11,00 m festgesetzt.

System- skizze



1.1.4 Durch Zwerchhäuser oder Dachgauben darf die Wandhöhe um maximal 1,50 m überschritten werden.

1.2 DACHFORM

1.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auf Hauptgebäuden neben Satteldächern und/oder aus Pultdächern zusammengesetzte Dächer auch Flachdächer zulässig. Gemäß den Bestimmungen unter Punkt 9.9 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind diese im WA 2 und WA 3 zu begrünen.

1.2.2 Untergeordnete Bauteile, wie Vordächer, können abweichend von der in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) festgesetzten Dachneigung ausgeführt werden.

1.2.3 Für Garagen mit geneigten Dächern in den Teilbereichen WA 2 und WA 3 beträgt die Dachneigung mindestens 15°. Garagendächer mit geringeren Dachneigungen sind hier zulässig, gelten aber als Flachdächer und sind gemäß den Bestimmungen unter Punkt 9.9 der Planungsrechtlichen Festsetzungen zu begrünen.

1.3 DACHAUFBAUTEN

Für die Teilbereiche mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3 wird folgendes festgesetzt:

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breite bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß zwei Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen dürfen die Dachaufbauten in der Summe ihrer Breite maximal die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten; bei einem zulässigen dritten Vollgeschoß sind Dachaufbauten bis zu einem Drittel der Trauflänge zulässig.

Entsprechende Dachaufbauten sind als Satteldach- oder Dreiecksgauben, Zwerchhäuser oder Tonnengauben auszuführen.

1.4 FASSADEN- UND WANDGESTALTUNG

Für die Teilbereiche mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3 wird folgendes festgesetzt:

1.4.1 Die Fassaden der Baukörper sind mindestens alle 10 m durch deutliche Vor- oder Rücksprünge in einer Tiefe von mindestens 30 cm und einer Breite von mindestens 2,0 m, die über die gesamte Wandhöhe laufen müssen, zu gliedern.

- 1.4.2 Die Fassaden aller Gebäude sind als Putz-, Klinker- oder Kalksandsteinfassaden auszuführen. Materialien mit vergleichbarem äußerem Erscheinungsbild können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.4.3 Zusätzlich ist die Verwendung von Holz und einheimischem Naturstein sowie von Zinkblechverkleidungen möglich, jedoch nur in flächenbezogen untergeordnetem Umfang.
- 1.4.4 Unzulässig sind insbesondere Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement oder Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

1.5 FARBGEBUNG

Für die Teilbereiche mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3 wird folgendes festgesetzt:

- 1.5.1 Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sowie für außenliegende Mauern und die Grundstückseinfriedungen sind nur weiß und aus weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne (Pastelltöne) zulässig.
- 1.5.2 Als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig sind alle nicht abgetönten und alle glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben.

1.6 FENSTERFORMATE

Für den Teilbereich mit der Bezeichnung WA 3 wird folgendes festgesetzt:

- 1.6.1 Fenster müssen stehende Formate haben. Das Verhältnis von Breite zu Höhe ($B : H$) beträgt $B \leq 2 : H \geq 3$.
- 1.6.2 Fensterflächen, die in ihrer Gesamtheit eine größere Breite als Höhe haben, sind zulässig, wenn sie durch die Addition mehrerer stehender Formate erreicht werden.
- In diesem Fall müssen die einzelnen Fenster durch vorspringende Elemente aus Mauerwerk, Beton oder Holz voneinander abgegrenzt sein.
- 1.6.3 Quadratische Fensterformate in untergeordneter Zahl und Umfang können zugelassen werden.

1.7 Müllbehälter

Für den Teilbereich mit der Bezeichnung WA 3 wird folgendes festgesetzt:

Müllbehälter sind in Gebäuden oder gestalterisch in andere Anlagen integriert, unterzubringen.

2. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKS- FLÄCHEN

(§ 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

2.1 Abgrabungen unter die Geländeoberfläche sind auf den nicht überbauten Flächen unzulässig.

2.2 Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und instandzuhalten.

Vorgärten dürfen grundsätzlich nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind die Vorgärten als Nutz- oder Ziergärten anzulegen.

2.3 Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit offenfugigen Belägen mit einer Fugenbreite von mindestens 2 cm (z.B. mit Rasengittersteinen oder breitfugig verlegtem Pflaster oder wassergebundene Decken) auszuführen.

3. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

3.1 An den straßen- und zugewegungsseitigen Grundstücksgrenzen sowie senkrecht dazu bis zu einer Tiefe von 3 m sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig.

3.2 Für die Gestaltung der Einfriedungen nach Punkt 3.1 wird festgesetzt:
Für die Ausführung von Mauern gelten für Material und Farbgebung dieselben Bestimmungen wie für Fassaden (Punkte 1.4, 1.5).

III. WEITERGEHENDE EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält die DIN 18 915.
2. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
3. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Lahnstein durch

ISU IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

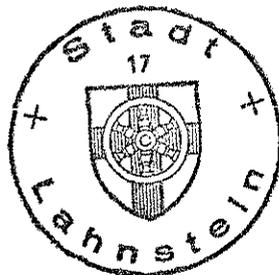
im August 1996

Dipl.-Ing. Klaus Zimmermann

Ausgefertigt:

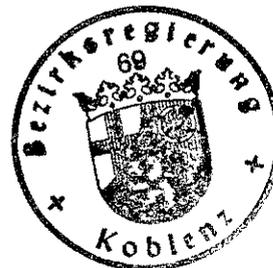
Lahnstein, den 29.04.97

Oberbürgermeister



Hat vorgelegen!
Gehört zum Schreiben vom
23.04.97

Bezirksregierung Koblenz
Im Auftrage



Baudirektor

IV. ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Über die entsprechende Bestimmung der planungsrechtlichen Festsetzungen (Punkt 9) sind die folgenden Pflanzlisten Bestandteil des Bebauungsplans.

Artenliste 1 (Gehölze im Bereich der privaten Grundstücksflächen)

- | | | |
|--------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Bäume I. Ordnung: | - Rotbuche | (Fagus sylvatica) |
| | (sowie Bäume der Artenliste 2) | |
| Bäume II. Ordnung: | - Vogelkirsche | (Prunus avium) |
| | - Elsbeere | (Sorbus torminalis) |
| | - Eberesche | (Sorbus aucuparia) |
| | - Feld-Ulme | (Ulmus minor) |
| | - Hängebirke | (Betula pendula) |
| | (sowie Bäume der Artenliste 2) | |
| Sträucher: | - Wolliger Schneeball | (Viburnum lantana) |
| | - Roter Hartriegel | (Cornus sanguinea) |
| | - Rote Heckenkirsche | (Lonicera xylosteum) |
| | - Gewöhnlicher Liguster | (Ligustrum vulgare) |
| | - Schlehe | (Prunus spinosa) |
| | - Salweide | (Salix caprea) |
| | - Schwarzer Holunder | (Sambucus nigra) |
| | - Wild-Rose | (Rosa speciosa) |
| | - Hasel | (Corylus avellana) |
| | - Gew. Pfaffenhütchen | (Euonymus europaeus) |
| | - Eingriffl. Weißdorn | (Crataegus monogyna) |
| | - Berberitze | (Berberis vulgaris) |
| | - Kreuzdorn | (Rhamnus catharticus) |

Bei der Pflanzung von Wild-Rosen sind regionaltypische Arten zu verwenden.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind zusätzlich Obstbäume (als Hochstamm) zugelassen. Zu verwenden sind regionaltypische Arten und Sorten. Als Qualitätsuntergrenze gilt: Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm, gemessen in 1,00 m Höhe.

Artenliste 2 (Einzelbäume im Bereich der Verkehrsflächen sowie der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Bezeichnung 'a')

- | | | |
|-------------------|---------------------|-----------------------|
| Bäume I. Ordnung: | - Berg-Ahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| | - Spitz-Ahorn | (Acer platanoides) |
| | - Gewöhnliche Esche | (Fraxinus excelsior) |
| | - Winter-Linde | (Tilia cordata) |
| | - Trauben-Eiche | (Quercus petraea) |
| | - Stiel-Eiche | (Quercus robur) |

- Bäume II. Ordnung:
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Wildbirne (Pyrus calleryana 'Chanticleer')

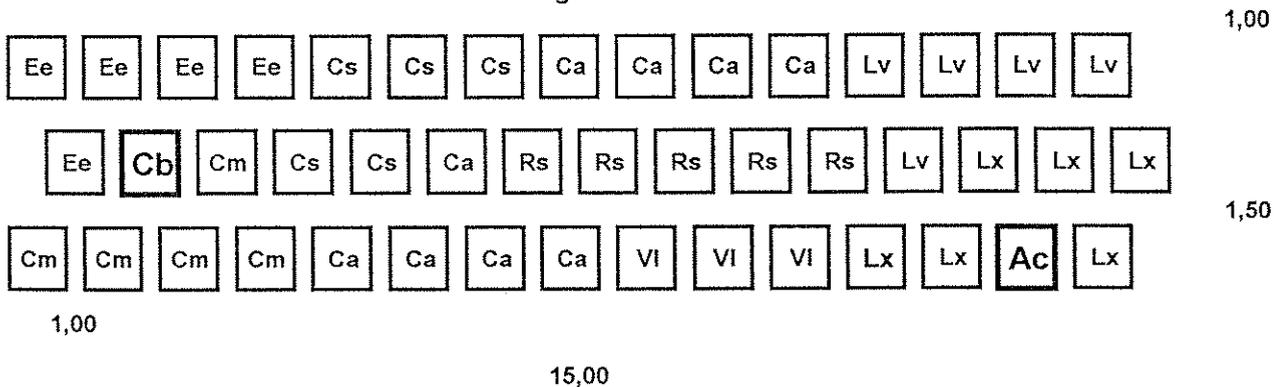
Artenliste 3 (Klettergehölze)

- Blauregen (Wisteria sinensis)
- Efeu (Hedera helix)
- Geißblatt (Lonicera speciosa)
- Gewöhnlicher Wein (Parthenocissus quinquefolia)
- Schling-Knöterich (Polygonum aubertii)
- Echter Wein (Vitis vinifera)
- Waldrebe (Clematis speciosa)
- Kletterwein (Parthenocissus tricuspidata)

Die unterstrichenen Klettergehölze sind Selbstklimmer. Die anderen Arten benötigen eine Kletterhilfe.

Pflanzschema (Vorschlag) zur Pflanzfläche mit der Kennzeichnung P1

Grundstücksgrenze



BEZ.	PFLANZENART
Ac	Acer campestre (Hochstamm)
Cb	Carpinus betulus (Hochstamm)
Cs	Cornus sanguinea
Ca	Corylus avellana
Cm	Crataegus monogyna
Ee	Euonymus europaeus
Lv	Ligustrum vulgare
Lx	Lonicera xylosteum
Rs	Rosa speciosa
VI	Viburnum lantana



Klaus Zimmermann

9346TF7.DOC